

**Poikkeaminen, Märy 734-499-6-17 ja 734-499-6-18**

2978/10.03.00.03/2020

Kaupunkikehityslautakunta 25.08.2020 § 152

Valmistelija: kaavoitusinsinööri Leena Lehtinen, leena.lehtinen@sallo.fi, p.778 5108

**Rakennushanke ja rakennuspaikkaa koskevat lähtötiedot**

██████████ ovat hakeneet poikkeamista asemakaavassa osoitetusta kerrosluvusta ja sijainnista rakennuspaikalla, joka sijaitsee Märynummella Puistotien varressa. Rakennuspaikka muodostuu kiinteistöjen 734-499-6-17 ja 734-499-6-18 osista. Kiinteistöt sijaitsevat vierekkäin ja niiden yhteenlaskettu pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 9000 m<sup>2</sup>. Kiinteistöjen lounaisosat ovat asemakaavoitetun alueen ulkopuolella ja lisäksi kiinteistöihin kuuluu jonkin verran Puistotien katualuetta. Varsinainen asemakaavan mukainen rakennuspaikka eli korttelin 119 ohjeellinen tontti 9 on kooltaan 6730 m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikalla on entuudestaan I ½-kerroksinen omakotitalo (130 m<sup>2</sup>) ja talousrakennus (50 m<sup>2</sup>). Hakijoiden tarkoituksena on rakentaa Puistotien varteen uusi omakotitalo, jonka kerrosala on 210 m<sup>2</sup>. Lisäksi suunnitelmis- sa on rakentaa talousrakennus, jonka kerrosala on 150 m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikalla on voimassa 17.12.1986 vahvistettu asemakaava (entinen rakennuskaava). Rakennuspaikka on osoitettu asuin- ja kasvitariharrakennusten korttelialueeksi (AV). Asemakaavassa on osoitettu kerrosluvuksi I ½. Merkinnän selitys: Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Tehokkuusluku e=0,15. Rakennusoikeutta laskettaessa otetaan huomioon vain ne osat kiinteistöistä, jotka sijaitsevat AV-korttelialueella. Liitteenä olevan asemapiirroksen rakennusoikeuslaskelmassa on laskettu rakennusoikeus virheellisen pinta-alan perusteella. Rakennusoikeuslaskelma on syytä korjata rakennuslupavaiheessa.

Suunniteltu asuinrakennus sijoittuu rakennuspaikan yläosaan loivaan rinteeseen, joka laskee etelän ja lounaan suuntaan. Suunniteltu asuinrakennus on kadun puolelta yksikerroksinen ja takapihan puolelta kaksikerroksinen, ns. rinnetalo. Kerrosluku on siten ½ I ja poikkeaa asemakaavassa osoitetusta kerrosluvusta. Uusi talousrakennus puolestaan on alempana rinteessä ja kokonaan asemakaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolella.

**Perustelut poikkeamiselle**

Hakijat ovat hakemuksessa perustelleet uuden asuinrakennuksen kerroslukua sillä, että naapuristossa on samankaltaisia rakennuksia. Rakennuspai- kalla pidettiin 8.6.2020 maastokatselmus, johon osallistuivat toinen haki- joista ja rakennusvalvonnan tarkastusinsinööri sekä asemakaavapäällikkö ja kaavoitusinsinööri kaupunkisuunnittelusta. Maastokatselmuksessa ar- vioitiin erityisesti sitä, onko suurikokoinen ja korkea talousrakennus mah- dollista rakentaa suunniteltuun paikkaansa rakennusalan ulkopuolelle. Katselmuksen yhteydessä hakija perusteli talousrakennuksen kokoa sillä, että hakijat tarvitsevat tilaa ajo- ja työkonekaluston säilyttämistä varten. Hakijoiden arvion mukaan poikkeamisella ei ole haitallisia vaikutuksia.

### **Osallisten kuuleminen**

Hakijat ovat hoitaneet naapurien kuulemisen kiinteistöjen [REDACTED] osalta. Naapureilla ei ole huomauttamista poikkeamisesta.

Kaupunki omistaa kiinteistön 734-499-1-89 ja on siten yksi kuultavista naa- pureista. Kaupungilla ei ole naapurina huomautettavaa poikkeamisen joh- dosta.

### **Poikkeaminen**

Poikkeamisen edellytykset (MRL 171 §):

Poikkeaminen ei saa:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käy- tön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakennushankkeen edellyttämä poikkeaminen kuuluu hallintosäännön mu- kaan kaupunkikehityslautakunnan toimivaltaan.

Lähes kaikki Puistotien varrella sijaitsevat asuinrakennukset on rakennettu jo ennen nykyisen asemakaavan voimaantuloa. Tien pohjoispuolella kortte- lissa 120 on ns. rintamamiestyyllisiä taloja, joissa on yleensä pääosin maanalainen kellarikerros, asuinkerros ja ullakkokerros. Niiden kerrosluku on siten asemakaavan mukaisesti I ½ . Kortteli 120 on osoitettu erillispien- talojen korttelialueeksi (AO).

Puistotien eteläpuolella korttelissa 119 on sekä edellä kuvatun mukaisia rintamamiestaloja että ns. rinnetaloja, joissa on yksi asuinkerros ja sen ala- puolella pääosin maan päällä oleva kellarikerros, jossa on myös asuintiloja. Rinnetalojen kerrosluku on ½ I. Korttelissa sijaitsevat vanhemmat rinneta- lot on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan rakennettu 1960-luvulla. Korttelin perällä sijaitsevaa uutta rinnetaloa varten on myönnetty poikkeaa- minen vuonna 2006.

Edellä olevan perusteella voidaan todeta, että hakijoiden suunnittelema asuinrakennus sopii ympäristöönsä kerroslukunsa puolesta. Nykyistä asemakaavaa tehtäessä korttelin 119 kerrosluvuksi olisi voitu olemassa olevan rakennuskannan perusteella merkitä joko 1½ tai ½ l. Koska kerrosluvuksi tuli ensin mainittu, rinnetalon rakentaminen edellyttää poikkeamiskäsittelyä.

Korttelin 119 rakennuspaikat ovat kooltaan suuria ja muodoltaan pitkänomaisia. Rakennusalan koko suhteessa rakennuspaikan pinta-alaan on pieni. Rakennettavaksi tarkoitettu tontin osa sijaitsee Puistotien tuntumassa. Rakennuspaikkojen lounaisosat ovat joskus olleet laajalti käytössä kasvimaina ja puutarha-alueina. Rakennuspaikoille on kaavan perusteella mahdollista rakentaa asuin- ja kasvitarharakennuksia. Hakijoiden omistamalla rakennuspaikalla onkin ollut kuusi kasvihuonetta siinä vaiheessa, kun alueen nykyinen asemakaava on tehty, ks. oheisaineistona oleva ote alkuperäisestä kaavakartasta. Myös naapurirakennuspaikalla on ollut kasvihuoneita.

Rakennettavaksi suunniteltu talousrakennus sijoittuu rakennuspaikan keskivaiheille olemassa olevan vanhan talousrakennuksen taakse. Uusi talousrakennus poikkeaa kokonsa puolesta omakotitalotonteille tyypillisistä talousrakennuksista, minkä vuoksi katsottiin tarpeelliseksi arvioida rakennuksen sopivuutta ympäristöönsä järjestämällä edellä mainittu maastokatselmus. Sopivuutta arvioitaessa otettiin huomioon myös se, että rakennuspaikkakin on kooltaan huomattavasti tavanomaista taajaman omakotitalotonttia suurempi ja sijaitsee asemakaava-alueen reunamilla.

Maastokatselmuksessa käydyn keskustelun ja ohjeistuksen johdosta hakijat ovat korjanneet talousrakennuksen suunnitelmia niin, että se on nyt noin kaksi metriä matalampi kuin alkuperäisissä suunnitelmissa. Tämän muutoksen ansiosta talousrakennus sopii korkeutensa puolesta paremmin yhteen ympäristön rakennuskannan kanssa.

Hakemuksen mukaista rakentamista varten voidaan myöntää poikkeaminen asemakaavassa osoitetusta kerrosluvusta ja sijainnista edellä esitetyin perustein.

Asuinrakennus on tarkoitus rakentaa paikalle, jossa on aikaisemmin sijainnut kasvihuoneita. Kasvihuoneviljely voi aiheuttaa maaperän pilaantumista, jos viljelyssä on käytetty kemiallisia torjunta-aineita. Rakennusvalvonnan harkittavaksi jää, onko tämän vuoksi syytä pyytää ympäristönsuojelusta lausuntoa maaperän mahdollisesta pilaantumisesta.

### **Liitteet**

- Ympäristökartta
- Kopio ajantasa-asetuksesta
- Asemapiirros

### **Oheisaineisto**

- Asuinrakennuksen julkisivukuvat ja leikkaus
- Talousrakennuksen pohja- ja julkisivukuvat sekä leikkaus
- Ote alkuperäisestä kaavakartasta

Kaupunkikehitysjohtaja:

Kaupunkikehityslauta päättää myöntää poikkeamisen asemakaavan mukaisesta kerrosluvusta ja sijainnista rakennuspaikalla, joka muodostuu kiinteistöjen 734-499-6-17 ja 734-499-6-18 osista.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

Maksu kaupunkikehityslautakunnan myöntämästä poikkeamispäätöksestä on 580 euroa kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 hyväksymän taksan mukaisesti.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.